

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 岐阜（県） and 岐阜第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） - 2 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 39,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社. Includes 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 34,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） -4 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 35,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes details for岐阜（県）, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Valuation Method', and 'Price Adjustment'.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベストラサー. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains various numerical values and descriptive text.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 13 日, (6)路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 30 年 6 月 22 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for岐阜 (県) and 岐阜第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理, (8) 交通施設, (9) 法令上の規制. Includes details on site location, area, and surrounding environment.

Table (8) showing price comparison and adjustments. Columns include: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 内訳.

Table (9) showing price comparison with the previous year. Columns include: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 内訳.

Table (10) showing price change analysis. Columns include: 対象基準地の前年標準価格, 変動率 (年間, 半年間), 変動要因 (一般的, 地域, 個別).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エリアオフィス. Row 2: 岐阜（県） -10, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 48,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所, 岐阜（県）, 11, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address: 岐阜（県） -12 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所, 岐阜（県）, 13, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） - 14 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 岐阜（県） -15 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 66,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) からの検討, (10) 年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） - 17 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 37,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and fluctuations).

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (102,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
岐阜（県） - 19	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳 印

鑑定評価額	8,030,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市三田洞東 3 丁目 8 番 6 「三田洞東 3 - 8 - 6」				②地積 (㎡)	251	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)  (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 120 m、南 180 m、北 200 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、7 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 10km	法令規制	1 低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は昭和 40 年頃に開発された古い戸建住宅団地で高齢化が進行しており地域要因は静的であり、当地区の住宅地は総じて需要不足、地価は下落基調で推移するものと予測。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の郊外住宅地域全域で、なかでも岩野田・岩野田北校区において代替競争関係が強い。代表的な需要者層は、エンドユーザーであるが、地価の全般的な低下、都心回帰、人口減少等が相俟って住宅地需要は低迷状態にあり需給関係は総じて弱い。土地価格は 2 万円台後半から 3 万円台前半程度が需要の中心で、建物を含めた総額は栗野地区で 2,500 万円前後が多くみられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と類似する戸建住宅用地の取引事例価格に比準して求めたもので、市場の実勢を反映し実証的な価格である。よって、規範性が高い比準価格を標準に、本基準地が代表標準地及び指定基準地であることも踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	標準地番号	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域では安定的に推移している。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,600 円/㎡			[地域要因] 高齢化が進行している住宅団地で地域要因は静的であり、特段の変動要因は認められない。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 24 公示価格 32,300 円/㎡			[個別的要因] 特にない。										
②変動率		年間 -1.8%	半年間 -0.9%											

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社. Includes address: 岐阜（県） - 20 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 廣瀬啓司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes date: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 13 日, 平成 30 年 6 月 22 日, 正常価格, 26,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (9)法令上の規制等. Includes address: 岐阜市岩田坂3丁目6番11「岩田坂3-6-5」, 177, 1中専(60,200), 1:2, 住宅W2, 戸建一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域, 北西4m市道, 水道ガス下水, 岐阜8.3km, (その他)居住誘導区域(60,160).

Table with 9 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Includes dimensions: 東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 25 m, 低層住宅地, 間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記事項 特になし, 街路 基準方位北 4 m 市道, 交通 岐阜駅 北東 8.3 km, 法令 1中専(60,160) 居住誘導区域, 当該地域は郊外に存する成熟した住宅団地であり、将来的に大きな変動はないものと思われる。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Includes: 低層住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 基準価格 32,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Includes text: 同一需給圏は、市内東部の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺に地縁を有する市内及び周辺市町への通勤者が中心である。周辺地域には高度成長期に丘陵地を開発した住宅団地が多く、生活利便性が優れているとは言えないため、土地需要も低迷してきている。取引の中心価格帯は、土地のみで600万～800万円程度、新築戸建住宅で2300万～2500万円程度と把握する。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes text: 当該基準地の規模では経済合理性のある収益価格を求めることは困難と判断し、収益還元法は非適用とした。近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って、市場の実態を反映した基準価格を標準とし、代表標準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Includes: 代表標準地 標準地, 岐阜 - 37, 公示価格 46,000 円/㎡, 修正 [99.8/100], 補正 [100/100], 比較 [100/145.1], 比較 [100/100], 規準価格 (円/㎡) 31,600, 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因: 街路 +6.4, 交通 +1.0, 環境 +35.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes: 指定基準地番号 -, 修正 [ ], 補正 [100/ ], 比較 [100/ ], 比較 [ /100 ], 規準価格 (円/㎡), 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前. Includes: ①-1対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 32,800 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)である場合の検討 (代表標準地), 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 -0.6%, 半年間 %.

③価格形成要因の変動状況  
[一般的要因] 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設は、貸家建築等が好調に推移してきている。  
[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。  
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, (有) エリアオフィス, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 70,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 岐阜（県） -22 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (105,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 84,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社. Includes address: 岐阜（県） - 23 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 廣瀬啓司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 76,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討. Includes details on location (岐阜市長良若葉町2丁目4番), area (242㎡), and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 35,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
岐阜（県） - 25	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	50,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市上土居 2丁目 13番 4 「上土居 2-13-3」				②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等	1 低専 (60,100)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 5.5 km	法令規制	1 低専 (60,100)										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内における住宅地域で、特に価格連性が認められるのは、長良川以北の住宅地域の範囲と判定した。需要者の中心は 30 代を中心とする一次取得者である。土地区画整理済の住環境の良好な住宅地域であることから需要は概ね堅調に推移している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで 10 百万円台前半、新築戸建住宅は 30 百万円台前半程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、土地区画整理済の住環境の良好な住宅地域であり、自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。																		
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.5	交通 +2.6	環境 +47.0	行政 +3.1	その他 0.0
	標準地番号	岐阜 - 2	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 153.2 ]	[ 105.0 ] / 100	65,100	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.5	交通 +2.6	環境 +47.0	行政 +3.1
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。														
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,100 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。														
	②変動率		年間 -0.2 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベストラサー. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 68,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社. Includes address: 岐阜（県） - 28 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 廣瀬啓司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 64,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エリアオフィス. Row 2: 岐阜（県）, -30, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 82,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社	
岐阜（県） - 31	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬啓司	印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市北野町3 2 番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北 6 m 市道								
	④地域的要因の将来予測	当該地域は市街地中心部からほど近い成熟度の高い住宅地域であり、将来的に大きな変動はないものと思われる。全般的な地価動向の下で、地価は当面弱含み基調で推移するものと予測する。				交通施設	岐阜駅 北 2.3km	法令規制	2 住居 (60, 200) 準防 居住誘導区域								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	40,300 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の JR 東海道本線以北から長良川以南の住宅地域を含む一帯である。需要者は、市内居住者が中心である。周辺は成熟した住宅地域であり、市内中心部へのアクセスも良好な地域であるが、郊外の住宅地域等との競争が激しくなってきたことの影響もあって、需要はやや減退傾向にある。取引の中心価格帯は、土地のみで 1 2 0 0 万 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 5 0 0 万円程度と把握する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺市場ではアパート等の収益物件の取引についてはあまり見られず、戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考程度に留め、代表標準地との比較検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜 - 1	② 時点修正	[ 100 / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 125.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	81,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.2 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	104,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ]	③ 標準化補正	100 [ ]	④ 地域要因の比較	100 [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	82,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設は、貸家建築等が好調に推移してきている。											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			公示価格	円/㎡	[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。									
② 変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 岐阜（県） -32 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (111,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 160,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 125,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes details for岐阜 (県) - 34, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 岐阜（県） -36 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 25,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ, 岐阜（県）, -37, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 12 日, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30 年 6 月 25 日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エリアオフィス. Includes details for 岐阜 (県) - 38, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 印. Values include 岐阜（県）, 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 64,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 69,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	194,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納栄町通3丁目2番1外				②地積 (㎡)	106	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (90,400)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 300m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m	②標準的使用	中層店舗住宅併用地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記 特にない	街路 3.0 m 県道	交通 岐阜駅 南 300m	法令 商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域	事項 路	施設	規制									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	106,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内中心市街地の商業地域。需要者の中心は地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となる。JR岐阜駅周辺の幹線道路沿いにて、レンタカー店舗、コインパーキング等が増えており店舗・事務所としての新規出店は見られない。マンション建設が可能な用地については高値の取引が見込まれるが、商業地としての需給動向は安定的に推移し地価上昇は認められない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は岐阜駅南口に近接し、店舗や事務所等が混在する商業地域であり、まとまった規模については、マンション需要を取り込む可能性も期待されるが、全般に地積は小さく、収益物件の建築を前提に土地取得を目的とする需要者は限定的である。よって、近隣地域や類似地域の多数の信頼性のある取引事例を基に得た比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 5-29	②時点修正	[ 100.6 ] / 100	③標準化補正	100 [ 104.8 ]	④地域要因の比較	100 [ 116.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	194,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.2 交通 +3.7 環境 +12.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	235,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	岐阜（県） 5-18	②時点修正	[ 98.6 ] / 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 72.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	195,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.4 交通 -7.3 環境 -20.0 行政 +2.5 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	144,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		194,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復基調のなか、地価下落は終息し、駅前商業地は強含みである。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		マンション建設が可能な土地は高値取引が認められるが、商業用途としては安定的に推移している。						
	②変動率		年間	0.0 %	半年間	%			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

## 鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 23日 提出  
岐阜（県） 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	31,400,000 円	1㎡当たりの価格	80,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市早田栄町4丁目20番1				②地積 (㎡)	390	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 居住誘導区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 3.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 15 m市道	交通施設	岐阜駅 北 3.6km	法令規制	商業 (80,400) 準防 居住誘導区域			
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	82,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	56,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内長良川以北近傍の幹線街路沿いの地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ小売事業者を中心にロードサイド型店舗業者のほか共同住宅等も多く見られる。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、長良川以北の路線商業地域で、利便性にも優れていることから、店舗・事務所兼共同住宅敷地としての取引が考えられる。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の供給過多による家賃低落傾向から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +3.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-4	公示価格 78,500 円/㎡	[ 99.6 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 97.4 ]	[ 100 / 100 ]	80,300				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 80,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を下回っているものの、生産、及び消費は持ち直している。雇用は着実に改善している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因]	特にない。				
②変動率		年間 -0.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	63,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市島栄町1丁目13番				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 1.1 m市道	交通 岐阜駅 北西 3.1 km	法令 商業 (80,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	東側交差点で連絡する県道沿いは道路改良によりコンビニエンスストア等の出店がみられるが、接面市道沿いは繁華性に欠け、背後住宅地の売り希望価格との間に一部逆転現象がみられる。今後も地価は弱含みと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	53,700 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	長良川以北の幹線道路沿いを主体とした同一需給圏を判定した。需要者の中心は圏内に地縁性を有する個人事業者であり、CVS等の沿道店舗は事業用定期借地権の活用が主流である。郊外大規模SCの競争が激化しており、既存の商業地にはドラッグストアの出店が認められる程度である。路線商業地の取引は少なく、得られた事例も貸家の取引等特殊性が強く、中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	面大地以外は、中小規模の低層店舗、事務所、店舗併用住宅等が主体の地域である。店舗・住居とも更地からの調達による採算性を見出せず、収益価格は規範性に劣る。他方、比準価格は、接面市道沿いを含め、近傍幹線県道沿いより得られた事例を中心に算出しており、事例の信頼性に優れる。代表標準地・指定基準地としての価格推移を考慮の上、比準価格を標準に、収益価格を参酌する程度にとどめ、鑑定評価額を上記価格のとおり調整決定した。								
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市では平成29年3月末、立地適正化計画を策定。12の地区が都市機能誘導区域に指定された。					
	前年標準価格	78,700 円/㎡		[地域要因] 東側交差点経由で連絡する県道の拡幅が完了。コンビニエンスストアが出店し、銀行店舗が改装した。					
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号	岐阜 5-4								
公示価格	78,500 円/㎡								
②変動率	年間	-1.0%	半年間	-0.8%					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address: 岐阜（県） 5-5 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
岐阜（県） 5-6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印

鑑定評価額	9,650,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市弥八町2 4 番				②地積 (㎡)	67	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,360)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中層飲食店舗ビルの敷地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	6 m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.4km	法令規制	商業 (100,360) 防火 都市機能誘導区域							
	⑤地域要因の将来予測	玉宮地区への顧客流出に伴い、入居テナントの飲食店舗も集客に苦戦していることから、地価は緩やかな下落基調で推移していくものと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	中層飲食店舗ビルの敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因														
	収益還元法	収益価格	94,200 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜駅から柳ヶ瀬にかけての商業地域であるが、特に価格連性が認められるのは、柳ヶ瀬北部地区において飲食店ビルが建ち並ぶ歓楽街である。個性的な居酒屋が集積する玉宮地区への顧客流出により、入居テナントの飲食店舗も集客に苦戦している模様である。今後、地価は緩やかな下落基調で推移していくものと思考される。需要者の属性、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、テナントビルを中心として自用の店舗も存する歓楽街であるが、飲食店舗の慢性的な業績低迷のため、投資用不動産としての不動産取引は低迷しており、自用目的の取引が主流となりつつある。よって、相対的に説得力を持つ試算価格は比準価格であると判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格としての価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.7	交通 +0.8	環境 +25.0	行政 +4.5	その他 0.0
	標準地番号	岐阜 5-1	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 136.5 ]	[ 100 ] 100		144,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.7	交通 0.0	環境 -10.0	行政 +3.5	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.7	交通 0.0	環境 -10.0	行政 +3.5	その他 0.0
	岐阜（県） 5-18	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 96.6 ]	[ 100 ] 100	147,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.7	交通 0.0	環境 -10.0	行政 +3.5	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。															
	前年標準価格	146,000 円/㎡		[地域要因] 旧来からの歓楽街であるが、利用客の減少に伴い、空き店舗が増加している。																
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
公示価格	円/㎡																			
②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%																

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） 5-8 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (77,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (148,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (Price Comparison Table), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price Change Analysis).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） 5-9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長住町1丁目19番				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) 居住誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15 m市道	交通施設	岐阜駅 北東 700m	法令規制	商業 (80,400) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	名鉄岐阜駅東側の商業地に存している。駅周辺において景気の回復の流れはあるものの、近隣地域周辺への波及は限定的であり、大規模地であれば需要はあるが、小規模な画地の価格は横這いもしくは微減である。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	129,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心地区の商業地域及びその背後の商業地域である。名鉄岐阜駅への接近性が良好で、県内外に及ぶ需要者が認められるが、郊外の大型店舗による商業地の拡散傾向、岐阜駅周辺の活性化により中心市街地の空洞化、店舗・事務所の需要減少により、商業地としての収益性はやや衰退傾向が続いていたが、金融、財政等の効果による景気の回復傾向により商業地の需要が徐々に広範囲となりつつある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗を中心として形成される商業地であり、駅近隣に位置するものの、収益物件の建築を前提に土地を購入し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地、指定標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号 岐阜 5-14	[ 100.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 92.0 ]	[ 100 ] / 100	157,000		交通	0.0		交通	-0.1	環境
(9) 指定標準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.5	
	岐阜（県） 5-18	[ 98.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 90.4 ]	[ 100 ] / 100	157,000		交通	0.0		交通	-0.6	環境
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	前年標準価格 156,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を下回っているものの、生産、及び消費は持ち直している。雇用は着実に改善している。								
	■継続 □新規	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[地域要因] 名鉄岐阜駅至近の商業地である。駅前再開発により周辺の変化には勢いがある。								
	□代表標準地 □標準地	標準地番号 -			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %										

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (197,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address 岐阜（県） 5-11 and appraiser 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (126,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (300,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes details for 岐阜 (県) 5-12, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (32,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (258,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 210,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 4 columns: (8) 公示価格とした標準地, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 4 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他.

Table with 4 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他.

Table with 4 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他.

Table with 4 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 岐阜（県） 5-13, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 114,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 91,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 岐阜（県） 5-14, 岐阜県, 岐阜第2, (有) エリアオフィス, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 68,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Change factors and rates)

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 岐阜（県） 5-15 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (95,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 85,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 5-16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 129,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 145,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県） 5-17, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 岐阜（県） 5-18 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等. Includes details on location (岐阜市美殿町4番), area (155㎡), and regulations (商業 80,500 防火).

Table with 8 columns: (8) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes price comparison and adjustment details.

Table with 8 columns: (8) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes price comparison and adjustment details.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
岐阜（県） 5-19	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	1,000,000,000 円		1㎡当たりの価格	608,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	460,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市吉野町5丁目17番外				②地積 (㎡)	1,652	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 都市機能誘導区域 (100,800)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 駅前広場接面				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m			②標準的使用	中高層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,650 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	複数の再開発事業によりインフラが整備された。	街路	駅前広場 (県道)	交通施設	岐阜駅前広場接面	法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域		
⑤地域要因の将来予測	岐阜駅北口における複数の再開発事業、並びにコンパクトシティ政策に拠る都心回帰の恩恵を受け、岐阜駅周辺等の中心市街地は相対的地位が向上するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-3.0 +10.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	635,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	526,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的にみれば、岐阜市内中心部における商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、J R岐阜駅北口に近接した高度商業地域の範囲と判定した。分譲マンションを主体とした複数の再開発に伴い、昼間人口が増加した。需要者は投資家を中心としており、大規模画地についてはマンション開発業者も想定される。土地取引件数が少なく、需要者属性、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内随一の高度商業地であり、同等の取引事例はほぼ皆無だが、J R岐阜駅周辺の商業地域における事例に基づく比準価格は、当該地域における市場性を十分反映している。また、収益価格は、典型的な需要者が投資家である為、市場分析の観点から、説得力を有すると思料する。よって、比準価格及び収益価格を関連づけ、指定基準地としての価格推移についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因	街路交通環境行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因	街路交通環境行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 耐震性を確保したオフィスビルへのテナント移転が進む中、築年数が古いビルの稼働率は低下傾向にあり、二極化が一層進展した。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 599,000 円/㎡		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5-5 公示価格 604,000 円/㎡		[地域要因] 近接する岐阜駅東地区で平成30年度の完成に向け再開発ビルが建設中である。						
	②変動率		年間 +1.5 % 半年間 +0.7 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベストラサー, 印. Values include 岐阜（県） 5-20, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 113,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 86,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） 5-21	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	76,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市西島町3番8 「西島町3-7」				②地積 (㎡)	1,026	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防  (その他) 居住誘導区域 (90,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 4.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 75 m、南 50 m、北 200 m				②標準的使用	中規模店舗敷地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.3 m 県道	交通施設	岐阜駅 北西 4.1km	法令規制	近商 (90,200) 準防 居住誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	中規模店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 二方路		-3.0 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	45,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部から西部・南西部に至る県道岐阜環状線とその周辺の幹線道路沿い路線商業地域及びそれに近接する商業地域と見込まれる。市場参加者は地元の事業者のほかチェーン展開する広域型も含まれる。最多価格帯は取引規模にもよるが更地で概ね3000万円～7000万円、土地と既設建物一体で5000万円～1億円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、幹線道路沿いの商業地域で、店舗等の撤退や新たな進出等に伴う取引が比較的多い。一方、店舗・店舗兼共同住宅等の賃貸物件もみられるが、昨今の供給過多、家賃低落傾向から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、店舗兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を比較考慮し、さらに代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.7 交通 +3.5 環境 -0.6 行政 +7.2 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-4	公示価格 78,500 円/㎡	[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 107.3 ]	[ 102.8 ] 100	74,600				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 輸出・企業の設備投資は堅調だが、個人消費や住宅投資は減少傾向で推移している。						
	前年標準価格 74,800 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 路線商業地域として熟成しているが、既存店舗の撤退や新たな店舗進出等も一部で見うけられる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		[ ] 100									
公示価格 円/㎡		[ ] 100									
②変動率		年間 -0.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
岐阜（県） 5-22	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市城東通6丁目40番2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 130 m、北 70 m			②標準的使用	事務所併用住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.5 m、規模 235 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 1.5 m 県道	交通施設 岐阜駅 南東 2.7 km	法令規制 準工 (60,200) 準防 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域としての熟成度に特段の変化は認められない。当面、現状のまま推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	54,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的にみれば岐阜市内の商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、岐阜市南部における幹線道路・準幹線道路沿いの路線商業地域の範囲と判定した。需要者層は、店舗・事業所用地を取得する目的の地場企業等が中心であり、テナントビル建築後の利回りに期待する投資家は少ない。事業用定期借地権、オーダリースの活用により、土地取引件数が少なく、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、岐阜市南部の路線商業地域で、自用の店舗・事務所が主体であることから収益性のみで土地取引の意思決定が行われる地域ではなく、自用の店舗・事務所用地としての市場性が重視される傾向にある。よって、相対的に説得力が優る試算価格は比準価格であると判断した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を比較考量し、更に代表標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	岐阜 5-17					73,100		交通	0.0	交通	+5.8	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+25.0	
	-							画地	+5.0	行政	+10.3	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	② 前年標準価格	74,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的な要因]	岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	② 前年指定基準地の価格	[ ] / 100				[地域要因]	地域要因に変動はない。				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率	年間	0.0 %				半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
	標準地番号	-						行政	0.0		その他	0.0

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社, 岐阜（県）, 5-23, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 243,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 13 日, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 190,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30 年 6 月 22 日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (岐阜 (県) 9-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (有) 不動産インベストラサーチ, 氏名 (不動産鑑定士 安藤一成) 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (59,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 12日), (6) 路線価 (25,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 2日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (倍率種別), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (岐阜市柳津町流通センター1丁目15番4外), (2) 近隣地域 (東 70m, 西 135m, 南 55m, 北 50m), (3) 最有効使用の判定 (低層事務所倉庫地), (4) 対象基準地の個別的要因 (三方路 +7.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は市内工業地域のほか充実した道路網により名古屋圏へ製品等を輸送可能な周辺市町を含む。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (基準地上に貸倉庫を建設し賃貸借に供することを想定することにより収益還元法を適用したが、近隣地域及び周辺地域は共に自用の倉庫等が中心であり、賃貸市場は未成熟である。), (8) 公示価格 (岐阜 9-3, 42,300 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対年標準価格等からの検討 (前年標準価格 33,500 円/㎡, 変動率 年間 -0.3%, 半年間 %)